
TJ-Boliginvest ApS

Kirsebæralle 9, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 2/10 - 30/6)

CVR-nr. 40 83 12 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/11 2020

Thomas Frilund Jacobsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 2. oktober - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Egenkapitalopgørelse 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. oktober 2019 - 30. juni 2020 for TJ-Boliginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 26. november 2020

Direktion

Jørgen Hegner
direktør

Thomas Frilund Jacobsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TJ-Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TJ-Boliginvest ApS for regnskabsåret 2. oktober 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 26. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne33240

Selskabsoplysninger

Selskabet

TJ-Boliginvest ApS
Kirsebæralle 9
3400 Hillerød

CVR-nr.: 40 83 12 23
Regnskabsperiode: 2. oktober - 30. juni
Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Jørgen Hegner
Thomas Frilund Jacobsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Resultatopgørelse 2. oktober - 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> DKK |
|---|-------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 34.211 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3 | <u>-13.816</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 20.395 |
| Finansielle omkostninger | 4 | <u>-12.129</u> |
| Resultat før skat | | 8.266 |
| Skat af årets resultat | 5 | <u>-6.380</u> |
| Årets resultat | | <u>1.886</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | |
|-------------------|---------------------|
| Overført resultat | <u>1.886</u> |
| | <u>1.886</u> |

Balance 30. juni

| | Note | 2019/20 DKK |
|---|------|------------------|
| Aktiver | | |
| Grunde og bygninger | | 3.210.915 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 3.210.915 |
| Anlægsaktiver | | 3.210.915 |
| Aktiver | | 3.210.915 |
| Passiver | | |
| Selskabskapital | | 40.000 |
| Overført resultat | | 1.886 |
| Egenkapital | | 41.886 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.786.689 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 1.786.689 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 8.957 |
| Kreditinstitutter | | 338.933 |
| Modtagne forudbetalinger | | 11.320 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.250 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 1.000.000 |
| Selskabsskat | | 6.380 |
| Deposita | | 10.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.382.340 |
| Gældsforpligtelser | | 3.169.029 |
| Passiver | | 3.210.915 |
| Usædvanlige forhold | 1 | |
| Væsentligste aktiviteter | 2 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 2. oktober | 0 | 0 | 0 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.886 | 1.886 |
| Egenkapital 30. juni | 40.000 | 1.886 | 41.886 |

Noter til årsregnskabet

1 Usædvanlige forhold

Eftersom selskabets aktivitet består af udlejning af en boligejendom, der måles til kostpris, har udbruddet af COVID-19 ikke påvirket og forventes ikke at til at påvirke selskabet nævneværdigt.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed af bolig og erhverv samt dermed beslægtet virksomhed.

| | 2019/20 |
|--|----------------|
| | DKK |
| 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 13.816 |
| | 13.816 |
| 4 Finansielle omkostninger | |
| Andre finansielle omkostninger | 12.129 |
| | 12.129 |
| 5 Skat af årets resultat | |
| Årets aktuelle skat | 6.380 |
| | 6.380 |
| 6 Materielle anlægsaktiver | |
| | Grunde og byg- |
| | ninger |
| | DKK |
| Kostpris 2. oktober | 0 |
| Tilgang i årets løb | 3.224.731 |
| Kostpris 30. juni | 3.224.731 |

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

| | Grunde og byg- ninger |
|---------------------------------------|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Årets afskrivninger | 13.816 |
| Ned- og afskrivninger 30. juni | <u>13.816</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>3.210.915</u> |

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2019/20 |
|---------------------------------------|-------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | |
| Efter 5 år | 1.750.860 |
| Mellem 1 og 5 år | 35.829 |
| Langfristet del | <u>1.786.689</u> |
| Inden for 1 år | <u>8.957</u> |
| | <u>1.795.646</u> |

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | |
|---|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 3.210.915 |
|---|-----------|

Eventualforpligtelser

Selskabet af afgivet sikkerhed i ejerpantebrev DKK 557.000 for alt mellemværende med Spar Nord Bank.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TJ-Boliginvest ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og opkrævede bidrag hos lejere indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendom, herunder ejendomsskatter, fællesudgifter, reparation og vedligeholdelse samt omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.